

Kein Original  
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr  
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**



Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung  
Dipl.-Ing. Ole Rintelen

Amtsgericht Reinbek  
Parkallee 6

21465 Reinbek

30. März 2026  
AZ 2 K 12/25

## **GUTACHTEN** (ohne Innenbesichtigung)

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch  
betreffend das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in  
21509 Glinde, Kleiner Glinder Berg 30



Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungsstichtag 27.02.2026:

**367.000 € unbelastet**



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 21509 Glinde, Kleiner Glinder Berg 30, Grundbuch von Glinde, Blatt 206

### Eckdaten des Wertermittlungsobjektes:

**Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag** 27.02.2026

**Ortsbesichtigung** 27.02.2026

**Grundstücksdaten** Gemarkung Glinde, Flur: 8; Flurstück(e): 41/37  
Grundbuch von Glinde, Blatt 206, Größe insgesamt: 672 m<sup>2</sup>

**postal. Anschrift** 21509 Glinde, Kleiner Glinder Berg 30

**Eigentümer** aus datenschutzrechtl. Gründen N.N.

**Nutzer** Für diese Wertermittlung wird unterstellt, dass im Bewertungsobjekt zwei separate Wohneinheiten vorhanden sind. Grundlage hierfür sind die zwei vorhandenen Hauseingangstüren sowie die mündliche Auskunft des Ehemanns der Eigentümerin im Rahmen des Ortsbesichtigungstermins, wonach er und seine Ehefrau den südlichen Gebäudeteil und die Eltern der Eigentümerin den nördlichen Gebäudeteil zu Wohnzwecken eigennutzen. Auskunftsgemäß bestehen keine Miet- oder Pachtverhältnisse; für diese Wertermittlung wird Miet- und Pachtfreiheit unterstellt.

**Hinweis** Es wurde dem Sachverständigen keine Innenbesichtigung ermöglicht, so dass nur eine Besichtigung von außerhalb des Bewertungsgrundstücks durchgeführt werden konnte.

**Objektbeschreibung** Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein ursprünglich als Einfamilienwohnhaus errichtetes Gebäude, welches erweitert wurde und nun, angenommen, als Zweifamilienhaus mit zwei separaten Eingängen genutzt wird.

Das teilunterkellerte Ursprungswohngebäude wurde vermutlich in den 1930er Jahren errichtet, in eingeschossiger, massiver Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss. Ca. 1971 und ca. 1979 wurde das Ursprungsgebäude um jeweils einen eingeschossigen Anbau mit tlw. ausgebautem Dachgeschoss und Teilunterkellerung erweitert, ebenfalls in massiver Bauweise. Das Ursprungsgebäude wurde augenscheinlich im Zuge der Anbauten modernisiert.

Die Fassade ist mit Klinker versehen, an der nördlichen Giebelseite Schindelverkleidung bzw. Putzfassade und Fachwerktopik o.ä.. Die Fenster sind, soweit ersichtlich, aus Holz mit Isolierverglasung. Das Satteldach ist mit Betondachsteinen eingedeckt, die Dacherker sind mit Schindelverkleidung



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 21509 Glinde, Kleiner Glinder Berg 30, Grundbuch von Glinde, Blatt 206

verkleidet.

Seitlich an die Südostfassade des Bewertungsobjekts im Bereich des Anbaus von ca. 1979 grenzt eine Garage (Baujahr ca. 1979) in massiver Bauweise mit Flachdach.

### Ausstattung:

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann über die Innenausstattung des Bewertungsobjekts keine Aussage gemacht werden. Gemäß Auskunft des zuständigen Schornsteinfegermeisters per Email vom 09.03.2026 befinden sich im Bewertungsobjekt zwei Heizungsanlagen. Eine Gasbrennwerttherme (Baujahr 2010) sowie eine Gas-Niedertemperatur-Therme (Baujahr 2005) mit Warmwasseraufbereitung.

Für die Verkehrswertermittlung wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt über zwei Wohneinheiten verfügt. Die Wohnfläche beträgt gem. Planunterlagen für die Wohnung 1 rd. 80 m<sup>2</sup>, für die Wohnung 2 rd. 80 m<sup>2</sup>; insgesamt rd. 160 m<sup>2</sup>.

Insgesamt befindet sich das Bewertungsobjekt, soweit von außerhalb des Bewertungsgrundstücks ersichtlich, in einem befriedigenden Unterhaltungszustand mit tlw. vorhandenem Instandhaltungsstau. Über den Zustand im Innenbereich und der nicht einsehbaren Grundstücksbereiche kann auf Grund der Besichtigungsweise keine Aussage getroffen werden.

### **Hinweis**

Für das Bewertungsgrundstück sind gemäß Auskunft des Zweckverbands Südstormarn vom 30.03.2026 noch Abwassergebühren in Höhe von 3,47 € offen (Stand 30.03.2026) so wie Vorauszahlungen bis Dezember in Höhe von insgesamt 640 € (128 € pro Fälligkeit) zu zahlen sein werden und gemäß § 6 Abs. 7 Kommunalabgabengesetz des Landes Schleswig-Holstein als öffentliche Last auf dem Grundstück ruhen.

Diese Gebühren / Vorauszahlungen sind nicht in dieser Wertermittlung berücksichtigt und müssen separat berücksichtigt werden.

### **Ermittelte Werte**

Bodenwertanteil:	272.000 €
marktangepasster Sachwert:	408.000 €
Ertragswert:	399.000 €

**Verkehrswert (Marktwert) unbelastet: 367.000 €**

(inkl. Risikoabschlag i. H. v. 41.000 € (rd. 10%)  
wegen nicht vorgenommener Innenbesichtigung)

Dieses Gutachten enthält 45 Seiten und 5 Anlagen mit 14 Seiten. Es wurde in elektronischer Form übermittelt.



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 21509 Glinde, Kleiner Glinder Berg 30, Grundbuch von Glinde, Blatt 206

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
<b>0</b>	<b>Allgemeine Vorbemerkungen / Besondere Umstände dieser Wertermittlung</b>	<b>5</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>Grundstücksbeschreibung</b>	<b>8</b>
2.1	Lage und tatsächliche Eigenschaften	8
2.2	Gestalt und Form	10
2.3	Erschließung, Baugrund, Altlasten	10
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	11
2.4.1	Grundbuchliche Belange	11
2.4.2	Baulastenverzeichnis, Umliegungs- Flurbereinigungs- u. Sanierungsverfahren, Denkmalschutz oder dgl.	12
2.4.3	Planungsrechtliche Gegebenheiten	13
2.4.4	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	13
2.5	Derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation	14
<b>3</b>	<b>Gebäudebeschreibung</b>	<b>15</b>
3.1	Art des Gebäudes	15
3.1.1	Restnutzungsdauer des Wertermittlungsgebäudes	16
3.1.2	Wohnfläche	19
3.2	Ausführung und Ausstattung	22
3.2.1	Besondere Bauteile und Einrichtungen	24
3.3	Zustand	24
3.4	Nebengebäude, Außenanlagen u.ä.	25
3.5	Allgemeinbeurteilung	25
<b>4</b>	<b>Verkehrswertermittlung</b>	<b>26</b>
4.1	Auswahl Wertermittlungsverfahren	27
4.2	Bodenwertermittlung	28
4.2.1	Bodenwert des Bewertungsobjektes	28
4.3	Sachwertermittlung	30
4.3.1	Sachwert Zweifamilienhaus	32
4.3.1.1	Bruttogrundfläche	32
4.3.2	Anpassung an den Grundstücksmarkt	35
4.3.1	marktübliche Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse	36
4.3.2	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	36
4.4	Ertragswertermittlung	38
4.4.1	Ertragswert Zweifamilienhaus	39
4.4.2	marktübliche Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse	41
4.4.3	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	42
4.5	Verkehrswert / Marktwert	43
<b>5</b>	<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>44</b>
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b>	<b>45</b>



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

---

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 21509 Glinde, Kleiner Glinder Berg 30, Grundbuch von Glinde, Blatt 206

### 0 Allgemeine Vorbemerkungen / Besondere Umstände dieser Wertermittlung

Für das Bewertungsobjekt liegt in der Bauakte des Kreises Stormarn keine Ursprungsbaugenehmigung vor. Es liegt ein Gebrauchsabnahmeschein vor für den Ausbau eines Dacherkers vom 30.01.1963 mit gestempelter Planunterlage. Weiter liegt eine Baugenehmigung vor für die Errichtung eines Wohnraumanbaus vom 28.05.1968 nebst gestempelten Planunterlagen und zugehörigem Schlussabnahmeschein vom 10.09.1971 sowie eine Baugenehmigung vom 27.10.1975 für die Erweiterung des bestehenden Wohnhauses nebst gestempelten Planunterlagen und Schlussabnahmeschein vom 05.03.1979.

*Hinweis: Die Erweiterung des Wohnhauses gem. o.g. Baugenehmigung vom 27.10.1975 ist nicht in der Liegenschaftskarte verzeichnet, aber befindet sich augenscheinlich innerhalb des Bauftensers gem. Bebauungsplan.*

Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Unterlagen in der Bauakte wurde stichprobenartig überprüft, soweit dies von außerhalb des Grundstücks möglich und für die Wertermittlung von Notwendigkeit war.

Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen unterstellt.

*Bei der Beschreibung der Ausführung und Ausstattung des Bewertungsobjektes handelt es sich um eine Zustandsbeschreibung auf der zerstörungsfreien Inaugenscheinnahme am Besichtigungstermin von außerhalb des Grundstücks. Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes wurde dem Sachverständigen nicht ermöglicht. Es wird deshalb ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Wertermittlung von außerhalb des Grundstücks ohne Innenbesichtigung stattgefunden hat.*

Die Gebäudebeschreibung im Verkehrswertgutachten bezieht sich auf die dominierende Ausstattung - sie erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit für statische und bautechnische Gegebenheiten des Bewertungsobjektes. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. plausible und schlüssige Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung des spezifischen Baujahrs.

Abweichungen der Beschreibung können in Teilbereichen vorhanden sein, aber ohne wesentlichen Einfluss auf den Verkehrswert. Die Gebäudebeschreibung ist ein Teil des Verkehrswertgutachtens und kann nur im Zusammenhang mit allen weiteren textlichen, zeichnerischen und fotodokumentarischen Ausführungen zum Verkehrswert beurteilt werden.

Bauschäden und Baumängel wurden berücksichtigt, sofern diese zerstörungsfrei zu ermitteln waren. Für verdeckte Mängel, nicht erkennbare und erklärte Mängel, Schäden und Belastungen wird hiermit der Haftungsausschluss erklärt.



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

---

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 21509 Glinde, Kleiner Glinder Berg 30, Grundbuch von Glinde, Blatt 206

Es wird darauf hingewiesen, dass das vorliegende Verkehrswertgutachten kein Bausubstanzgutachten oder Bauschadensgutachten darstellt. Die technische Beschaffenheit und der bauliche Zustand im Detail sind gegebenenfalls durch einen Sondersachverständigen zu prüfen.

Sollten diesem Gutachten vom Sachverständigen erstellte Aufmasszeichnungen und/oder Flächenberechnungen beigelegt sein, so wird darauf hingewiesen, dass diese auf der Basis eines Grobaufmasses im Zusammenhang mit einer Ortsbesichtigung entstanden sind; insofern können diese Unterlagen kein vollständiges Architektenaufmass ersetzen und dürfen deshalb weder als Grundlage für Wohnflächennachweise zur Mietflächenkalkulation noch für Bauantrags- und/oder Planungsvorhaben verwendet werden.

Es wird zum Qualitätsstichtag unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind, sofern nachstehend keine gegenteiligen Äußerungen stattfinden.

Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere mündliche Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Auskünfte wird deshalb keine Gewährleistung übernommen.

Es wird in diesem Gutachten ungeprüft davon ausgegangen, dass die Angaben in den auftraggeberseits vorgelegten Unterlagen vollständig und zutreffend sind und zum Wertermittlungsstichtag Gültigkeit haben. Eine Überprüfung seitens des Sachverständigen erfolgte in dieser Wertermittlung nicht.

Dieses Gutachten genießt Urheberschutz; es ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag gegenseitig Rechte geltend machen.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte (auch auszugsweise) ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen zulässig.



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 21509 Glinde, Kleiner Glinder Berg 30, Grundbuch von Glinde, Blatt 206

### 1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber: Amtsgericht Reinbek  
Parkallee 6  
21465 Reinbek

Eigentümer: aus datenschutzrechtl. Gründen N.N.

Auftrag erhalten am: 5. Dezember 2025

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Wertermittlungsgrundlagen: Baugesetzbuch  
einschlägige Fachliteratur  
Wertermittlungsrichtlinien  
Immobilienwertermittlungsverordnung  
Grundbuchauszug (tlw.)  
Liegenschaftskartenauszug und Liegenschaftsbuch  
Auskunft über evtl. bestehende Baulasten  
Auskunft des Bauamtes / Gemeinde  
zu planungsrechtlichen Gegebenheiten, Anlieger-/  
Erschließungsbeiträgen  
Auskunft des Gutachterausschusses zum Bodenrichtwert  
Marktberichte, Sachwertfaktoren  
Fotos, örtliche Feststellungen

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von: Durch die Mitarbeiter des Sachverständigen wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

Einholung der erforderlichen Auskünfte und Unterlagen bei den zuständigen Ämtern; die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für diese Gutachtenerstellung verwendet.

Tag der Ortsbesichtigung: 27.02.2026

Qualitätsstichtag: 27.02.2026 entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Wertermittlungsstichtag: 27.02.2026

Die Parteien sowie ggf. deren Bevollmächtigte wurden mit Einwurf-Einschreiben vom 09.02.2026 vom Ortsbesichtigungstermin am 27.02.2026 in Kenntnis gesetzt. Zum Ortsbesichtigungstermin war keiner der Beteiligten anwesend. Es wurde der Ehemann der Eigentümerin angetroffen, der einen telefonischen Kontakt zu der Eigentümerin herstellte. Diese stimmte einer Besichtigung des Bewertungsobjekts nicht zu, so dass nur eine Besichtigung von außerhalb des Bewertungsgrundstücks erfolgen konnte.

Teilnehmer am Ortstermin: nur der Unterzeichner



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 21509 Glinde, Kleiner Glinder Berg 30, Grundbuch von Glinde, Blatt 206

## 2 Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Lage und tatsächliche Eigenschaften

Ort: Stadt Glinde  
(ca. 18.826 Einwohner)

Kreis: Kreis Stormarn  
(ca. 247.340 Einwohner)

Bundesland: Schleswig-Holstein

Quelle: Statistikamt Nord Stand 30.09.2025

Lage: Die Stadt Glinde liegt im Bundesland Schleswig Holstein im südlichen Teil des Kreises Stormarn und gehört zur Metropolregion Hamburg. Glinde grenzt an die Stadt Reinbek sowie an die Gemeinden Oststeinbek, Barsbüttel und Aumühle. Die Innenstadt der Freien und Hansestadt Hamburg liegt ca. 20 km westlich von Glinde.

Das zu bewertende Objekt befindet sich ca. 2 km nordwestlich des Stadtzentrums von Glinde innerhalb eines Wohngebietes im Bereich der "Kruppsiedlung" mit ehemaligen Siedlungshäusern, die Mitte der 1930er Jahre errichtet wurden. Das Bewertungsgrundstück ist ein Eckgrundstück und grenzt an die Straßen "Kleiner Glinder Berg" und "Papendieker Redder".

- als Wohnlage geeignet, mittelmittlere Wohnlage
- als Geschäftslage nicht geeignet

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße: Das nähere Umfeld wird überwiegend geprägt durch eingeschossige freistehende Einfamilien- und Doppelwohnhäuser; mit ausgebauten Dachgeschossen. Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb der Kruppsiedlung, die in den 1930er Jahren entstanden ist. Die ehemaligen Siedlungshäuser wurden im Laufe der Jahre umfangreich erweitert und umgebaut, so dass kaum noch ursprüngliche Gebäude vorhanden sind.



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 21509 Glinde, Kleiner Glinder Berg 30, Grundbuch von Glinde, Blatt 206

Immissionen: Ggf. sind zeitweise Lärmimmissionen durch den Durchgangsverkehr der an das Bewertungsobjekt angrenzenden Straße "Papendieker Redder" (Kreisstraße K 109) zu erwarten. Ansonsten konnten keine Immissionen, über die Ortsüblichkeit hinaus, am Tag der Ortsbesichtigung festgestellt werden.

Topographische Grundstückslage: eben (soweit ersichtlich)

Infrastruktur: Kindergarten, Grund- und weiterführende Schulen sowie Sport- und Freizeitmöglichkeiten und div. Geschäfte sind in Glinde vorhanden.

Geschäfte für den täglichen Bedarf: im Umkreis von ca. 1 km vorhanden

Individualverkehr / Öffentl. Verkehrsmittel Entfernungen: Die nächste Anschlussstelle der Bundesautobahn A 1 (Hamburg – Öjendorf) liegt ca. 4 km westlich, die nächste Anschlussstelle der A 24 (Reinbek) liegt ca. 5 km nordöstlich des Bewertungsobjekts. Das Autobahnkreuz der A1 / A 24 "Hamburg - Ost" liegt ca. 2 km (Luftlinie) entfernt in nordwestlicher Richtung.

- Bushaltestelle ca. 700 m

- S-Bahnhof Reinbek ca. 8 km entfernt (Linie 21 / Hamburg Eidelstedt - Aumühle)

- U-Bahnhof "Steinfurther Allee" ca. 5 km entfernt (Linie U2 / Mümmelmannsberg - Niendorf Nord)

Glinde ist mit diversen Buslinien an das ÖPNV-Netz des Hamburger Verkehrsbundes (HVV) angeschlossen. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln oder auch mit dem PKW erreicht man in ca. 30 Minuten die Hamburger Innenstadt.

Der Hamburger Flughafen ist in ca. 25 km zu erreichen.



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 21509 Glinde, Kleiner Glinder Berg 30, Grundbuch von Glinde, Blatt 206

### 2.2 Gestalt und Form

Straßenfront: ca. 17 m (Kleiner Glinder Berg)  
ca. 44 m (Papendieker Redder)

i. M. ca. 15 m x 45 m

Anmerkung: Eckgrundstück  
(annähernd rechteckige Grundstücksform)

Grundstücksgröße insgesamt: 672 m<sup>2</sup>

### 2.3 Erschließung, Baugrund, Altlasten

Straßenart: "Kleiner Glinder Berg" ist eine Wohnstraße mit mäßigem Verkehr (Zone 30); "Papendieker Redder" ist eine Kreisstraße (K 109) mit Durchgangsverkehr.

Straßenausbau: Kleiner Glinder Berg:  
- voll ausgebaut  
- Fahrbahn geteert  
- einseitig Gehweg  
- Parken am Straßenrand möglich

Papendieker Redder:  
- voll ausgebaut  
- Fahrbahn geteert  
- beidseitig Gehwege  
- tlw. einseitig Grünstreifen zwischen Gehweg und Straße  
- tlw. Parkbuchten vorhanden

Höhenlage zur Straße: normal

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: (angenommen)  
elektrischer Strom  
Wasser  
Kanalanschluss  
Telefon  
Gas



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 21509 Glinde, Kleiner Glinder Berg 30, Grundbuch von Glinde, Blatt 206

Grenzverhältnisse:	Grenzbebauung bzw. grenznahe Bebauung der Garage an der östlichen Grundstücksgrenze.
Hinweis.	Ggf. hat der östlich gelegene Nachbar die Abstandsflächen nicht eingehalten. Vermutlich ist die Bauweise aus der Historie entstanden und das Gebäude genießt Bestandsschutz.
Nachbarliche Gemeinsamkeiten:	soweit ersichtlich tlw. Maschendrahtzaun / tlw. Bewuchs
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Es wird normal tragfähiger Baugrund unterstellt.
Anmerkungen:	Es wurden im Zuge dieser Wertermittlung keine Bodenuntersuchungen angestellt. Es werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse oder sonstige wertbeeinflussende Eigenschaften (Altlasten) unterstellt.

## 2.4 Rechtliche Gegebenheiten

### 2.4.1 Grundbuchliche Belange

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Im Grundbuch von Glinde, Blatt 206 (Abruf vom 05.12.2025) bestehen folgende Eintragungen (nur auszugsweise):

#### Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1 - 2:	bereits gelöscht
Lfd. Nr. 3:	Gemarkung Glinde, Flur 8, Flurst. 41/37 Gebäude- und Freifläche, Kleiner Glinder Berg 30, Größe: 672 m <sup>2</sup>

#### Erste Abteilung:

Lfd. Nr. 1:	bereits gelöscht
Lfd. Nr. 2:	aus datenschutzrechtl. Gründen N.N.



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 21509 Glinde, Kleiner Glinder Berg 30, Grundbuch von Glinde, Blatt 206

### Zweite Abteilung:

Lfd. Nr. 1-4:	bereits gelöscht
Lfd. Nr. 5:	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnrecht gem. §§ 1090 ff BGB) für 1. aus datenschutzrechtl. Gründen N.N. 2. aus datenschutzrechtl. Gründen N.N. als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB; gem. Bewilligung vom 01.02.2012 (UR-Nr. 306/2012); eingetragen am 12.03.2012.
Lfd. Nr. 6 - 7:	bereits gelöscht
Lfd. Nr. 8:	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Reinbek, Az.: 2 K 12/25); eingetragen am 18.11.2025.
Anmerkung:	Ggf. vorhandene wertbeeinflussende Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs werden in diesem Gutachten auftragsgemäß nicht berücksichtigt bzw. separat ermittelt. Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach meiner Kenntnis nicht vorhanden. Auftragsgemäß wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

### **2.4.2 Baulastenverzeichnis, Umlegungs- Flurbereinigungs- u. Sanierungsverfahren, Denkmalschutz oder dgl.**

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Keine Baulasten auf dem Bewertungsgrundstück eingetragen, gemäß schriftlicher Auskunft vom 08.01.2026 des Kreises Stormarn, Fachdienst Bauaufsicht und Denkmalschutz.
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 21509 Glinde, Kleiner Glinder Berg 30, Grundbuch von Glinde, Blatt 206

ist.

Denkmalschutz: Aufgrund der spezifischen Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass kein Denkmalschutz vorliegt.

### 2.4.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

Darstellung im Flächen-nutzungsplan: Wohnbaufläche (W)

Festsetzungen im Bebauungsplan: Gemäß Auskunft der Stadt Glinde, Sachgebiet Stadtplanung und Umwelt, vom 14.01.2026 gilt im Bereich des Bewertungsgrundstücks der Bebauungsplan Nr. 24 inkl. der ersten Änderung des Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan Nr. 24 ist seit dem 28.05.1976 rechtskräftig. Die erste Änderung seit dem 13.02.1980. Dieser setzt für das Grundstück reines Wohngebiet, ein Vollgeschoss und offene Bauweise fest. Des Weiteren wird das Baufenster von einer Fläche für Bindungen von Bepflanzungen auf der West- und Südseite begrenzt. Es gilt eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,35.

### 2.4.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität): baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV)

Anlieger-/ Straßenbaubeiträge: Gemäß Auskunft der Stadt Glinde, Amt für Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt, vom 26.03.2026, wird das Bewertungsgrundstück über eine öffentliche Straße (Kleiner Glinder Berg) erschlossen, die bereits erstmalig und endgültig hergestellt ist. Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch werden für die Infrastruktureinrichtungen in Zuständigkeit der Stadt Glinde nicht mehr erhoben.

Gem. Beschluss des Bauausschusses vom 19.04.2018 und Beschluss der Stadtvertretung vom 26.04.2018 wurde die Ausbaubeitragsatzung der Stadt Glinde aufgehoben.

Gemäß Auskunft vom 30.03.2026 des Zweckverbands Südstormarn sind für das Bewertungsobjekt nach jetzigem Stand der Bebauung alle Beiträge bezahlt. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass bei einer Änderung der Bebauung u.U. Anschlussbeiträge satzungsgemäß erhoben werden können.



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

---

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 21509 Glinde, Kleiner Glinder Berg 30, Grundbuch von Glinde, Blatt 206

Hinweis: Für das Bewertungsgrundstück sind gemäß Auskunft des Zweckverbands Südstormarn noch Abwassergebühren in Höhe von 3,47 € offen (Stand 30.03.2026) so wie Vorauszahlungen bis Dezember in Höhe von insgesamt 640 € (128 € pro Fälligkeit) zu zahlen sein werden und gemäß § 6 Abs. 7 Kommunalabgabengesetz des Landes Schleswig-Holstein als öffentliche Last auf dem Grundstück ruhen.

Diese Gebühren / Vorauszahlungen sind nicht in dieser Wertermittlung berücksichtigt und müssen separat berücksichtigt werden.

Es wird zum Wertermittlungstichtag ungeprüft unterstellt, dass ansonsten sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

### 2.5 Derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation

Für diese Wertermittlung wird unterstellt, dass im Bewertungsobjekt zwei separate Wohneinheiten vorhanden sind. Grundlage hierfür sind die zwei vorhandenen Hauseingangstüren sowie die mündliche Auskunft des Ehemanns der Eigentümerin im Rahmen des Ortsbesichtigungstermins, wonach er und seine Ehefrau den südlichen Gebäudeteil und die Eltern der Eigentümerin den nördlichen Gebäudeteil zu Wohnzwecken eigennutzen. Auskunftsgemäß bestehen keine Miet- oder Pachtverhältnisse; für diese Wertermittlung wird Miet- und Pachtfreiheit unterstellt.



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 21509 Glinde, Kleiner Glinder Berg 30, Grundbuch von Glinde, Blatt 206

### 3 Gebäudebeschreibung

#### 3.1 Art des Gebäudes

Art des Gebäudes: Wohnhaus mit, angenommen, zwei separaten Wohneinheiten

- eingeschossig
- tlw. ausgebautes Dachgeschoss (gemäß Planunterlagen ist das Dachgeschoss des Anbaus von 1979 nicht ausgebaut)
- teilunterkellert (gem. Planunterlagen)

Anmerkung: Gemäß Planunterlagen vom 08.10.1975 handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Einfamilienhaus mit zwei Hauseingangstüren und zwei Geschosstreppen; jedoch nur mit einem Bad und einer Küche. Gemäß Auskunft per Email des zuständigen Schornsteinfegermeisters vom 09.03.2026 befinden sich zwei Heizungsanlagen im Bewertungsobjekt und es wird, auskunftsgemäß, von der Eigentümerin mit Ehemann und deren Eltern bewohnt. Für diese Verkehrswertermittlung wird sachverständigenseits unterstellt, dass sich im Bewertungsobjekt zwei separat zu nutzende Wohneinheiten befinden. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts stattgefunden hat und in der Örtlichkeit Abweichungen bestehen können.

Ursprungsbaujahr: - vermutlich 1930er Jahre im Zuge der Errichtung der Siedlungshäuser der "Krupp-Siedlung"

Modernisierungen /  
Erweiterungen: - ca. 1963 Ausbau eines Dacherkers (im DG des Ursprungsgebäudes)  
- ca. 1971 Wohnhausanbau; Erweiterung / Verlängerung des Ursprungsgebäudes (Erdgeschoss und nicht ausgebautes Dachgeschoss mit Geschosstreppe (gem. Planunterlagen))  
- ca. 1979 Erweiterung / Verlängerung des bestehenden Wohngebäudes (Erdgeschoss und nicht ausgebautes Dachgeschoss; das Dachgeschoss des Anbaus von 1971 wurde in dem Zuge ausgebaut (gem. Planunterlagen))

Augenscheinlich wurde das Ursprungsgebäude, zumindest tlw., im Zuge der Erweiterungen in den 1970er Jahren modernisiert. Über eventuell durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen im Inneren des Bewertungsobjekts kann, aufgrund der nicht vorgenommenen Innen-



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 21509 Glinde, Kleiner Glinder Berg 30, Grundbuch von Glinde, Blatt 206

besichtigung, keine Aussage getroffen werden.

Gem. Auskunft per Email vom 09.03.2026 des zuständigen Schornsteinfegermeisters sind im Bewertungsobjekt zwei Heizungsanlagen vorhanden. Eine Erdgas-Brennwert-Therme Heizung mit Warmwasser (Baujahr 2010) sowie eine Erdgas-Niedertemperatur-Therme Heizung und Warmwasser (Baujahr 2005).

### 3.1.1 Restnutzungsdauer des Wertermittlungsgebäudes

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde zulegen. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

#### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs):

Gemäß vorhandenem Modernisierungsgrad bzw. unterstellt als bereits durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen wird die Restnutzungsdauer insgesamt wie folgt geschätzt:

Das Ursprungsbaujahr des Bewertungsobjekts ist nicht bekannt, es wird geschätzt auf ca. 1935. Etwa 1971 sowie 1979 wurde das Ursprungsgebäude um jeweils einen eingeschossigen Baukörper mit Satteldach erweitert bzw. verlängert. Das Ursprungsgebäude wurde, soweit von außen ersichtlich, im Zuge der Erweiterungsmaßnahmen modernisiert. Insgesamt wird für das Bewertungsobjekt ein Baujahr von etwa 1970 geschätzt.

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre gem. angewendetem Sachwertmodell des Gutachterausschusses) und dem (vorläufigen rechnerischen) fiktiven Gebäudealter (2026 – 1970 = 56 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von 24 Jahren.



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 21509 Glinde, Kleiner Glinde Berg 30, Grundbuch von Glinde, Blatt 206

In den letzten Jahren wurden, soweit von außerhalb des Bewertungsgrundstücks ohne Innenbeachtung ersichtlich, keine wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen am Bewertungsobjekt vorgenommen. Gemäß ungeprüfter Aussage des zuständigen Schornsteinfegermeisters sind in dem Objekt zwei Heizungsanlagen modernisiert worden (Bj. 2005 und Bj. 2010).

Für das Bewertungsobjekt werden gem. untenstehender Tabelle zum Wertermittlungsstichtag insgesamt ca. 2 Modernisierungspunkte geschätzt und in Ansatz gebracht.

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die unterstellten Modernisierungen / Modernisierungsgrad zunächst gemäß Punktetabelle der Sachwertrichtlinie / NHK 2010 (Anlage 4 Sachwert-Richtlinie) eingeordnet.

### 2.1 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	< 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer				
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
≥ 80	12	21	32	44	56



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

---

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 21509 Glinde, Kleiner Glinder Berg 30, Grundbuch von Glinde, Blatt 206

In Abhängigkeit von der Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre), dem angenommenen Modernisierungsgrad und dem ermittelten Gebäudealter (56 Jahre) wird eine Restnutzungsdauer mit rd. 25 Jahren geschätzt und in Ansatz gebracht.

Somit ergibt sich für das Bewertungsobjekt ein fiktives Alter von 55 Jahren (80 Jahre - 25 Jahre = 55 Jahre) und damit ein fiktives Baujahr von ca. 1971.

Um die geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer zu erreichen, werden vorzunehmende Aufwendungen als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Bauschäden/-mängel u. unterm. Instandhaltung) in Ansatz gebracht.

Von immobilienpool.de bereitgestellt  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 21509 Glinde, Kleiner Glinder Berg 30, Grundbuch von Glinde, Blatt 206

### 3.1.2 Wohnfläche

#### Wohnflächen gemäß vorliegenden Planunterlagen aus der Bauakte

##### Ursprungsgebäude:

##### Erdgeschoss

Schlafzimmer		3,00 m x	4,08 m =	12,24 m <sup>2</sup>
Wohnen		2,70 m x	7,53 m	
	+	3,34 m x	0,60 m =	22,34 m <sup>2</sup>
Flur		2,20 m x	2,30 m	
	-	1,60 m x	1,00 m =	3,46 m <sup>2</sup>
Küche		3,06 m x	2,30 m	
	+	0,40 m x	1,10 m =	7,48 m <sup>2</sup>
Bad		2,02 m x	2,90 m	
	+	0,80 m x	0,40 m	
	-	0,30 m x	0,30 m =	6,09 m <sup>2</sup>
Summe EG				<u>51,61 m<sup>2</sup></u>

##### Dachgeschoss

Zimmer		3,10 m x	3,70 m	
	+	0,30 m x	1,10 m	
	-	3,70 m x	0,7m/2	
	-	4,00 m x	0,7m/2 =	9,11 m <sup>2</sup>
Zimmer		2,60 m x	3,40 m =	8,84 m <sup>2</sup>
Zimmer		2,10 m x	4,10 m	
	+	1,00 m x	1,50 m	
	-	0,30 m x	0,30 m	
	-	3,10 m x	0,7m/2 =	8,94 m <sup>2</sup>
Flur		2,20 m x	1,50 m	
	-	1,00 m x	1,00 m	
	-	1,20 m x	0,7m/2 =	1,88 m <sup>2</sup>
Summe DG				<u>28,77 m<sup>2</sup></u>

**Summe Ursprungsgebäude EG + DG gesamt / Wohneinheit 1: 80,38 m<sup>2</sup>**



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 21509 Glinde, Kleiner Glinder Berg 30, Grundbuch von Glinde, Blatt 206

### Anbau von ca. 1971:

#### Erdgeschoss

Flur		2,48 m x	2,50 m		
	-	1,60 m x	1,00 m	=	4,60 m <sup>2</sup>
Essen		3,20 m x	5,70 m		
	+	0,30 m x	3,09 m	=	19,17 m <sup>2</sup>
Kinder		3,09 m x	2,15 m	=	6,64 m <sup>2</sup>
Summe EG					<u>30,41 m<sup>2</sup></u>

#### Dachgeschoss

Flur		1,10 m x	1,80 m	=	1,98 m <sup>2</sup>
Zimmer		4,50 m x	4,60 m		
	-	4,60 m x	0,7m/2	=	19,09 m <sup>2</sup>
Summe DG					<u>21,07 m<sup>2</sup></u>

Summe EG + DG Anbau von ca. 1971 gesamt: 51,48 m<sup>2</sup>

### Anbau von ca. 1979:

#### Erdgeschoss

Wohnen		5,00 m x	5,70 m	=	28,50 m <sup>2</sup>
Summe EG Anbau von ca. 1979 gesamt:					28,50 m <sup>2</sup>

**Summe EG + DG der Anbauten von 1971/79 / Wohneinheit 2: 79,98 m<sup>2</sup>**

**Wohnfläche insgesamt: 160,36 m<sup>2</sup>  
rd. 160,00 m<sup>2</sup>**

Die Wohn- und Nutzflächen wurden auf Grundlage der Planunterlagen in der Bauakte ermittelt. Diese Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 283; II.BV, WoFIV) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Die Wohn- und Nutzflächen konnten aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht überprüft werden.

Anmerkung:

Gemäß Planunterlagen zum Bauantrag vom 08.10.1975 handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Einfamilienhaus. Aufgrund der Grundrisskonstellation des Bewertungsobjekts (zwei Hauseingänge und zwei Geschosstreppen) und der Angaben des Schornsteinfegermeisters, dass sich zwei Heizungsanlagen im Bewertungsobjekt befinden und es von zwei Parteien bewohnt wird, wird für diese Ver-



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

---

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 21509 Glinde, Kleiner Glinder Berg 30, Grundbuch von Glinde, Blatt 206

kehrswertermittlung unterstellt, dass sich im Bewertungsobjekt zwei Wohneinheiten befinden.

Gemäß Planunterlagen vom 08.10.1975 ist das Dachgeschoss des Anbaus von 1979 nicht ausgebaut, in diesem Bereich ist gem. Planunterlagen eine Nutzfläche von etwa 20 m<sup>2</sup> vorhanden, die grundsätzlich für einen Ausbau zu Wohnzwecken geeignet erscheint, vorbehaltlich einer dezidierten Überprüfung durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde im Rahmen einer Bauvoranfrage oder eines Bauantrags, so dass die Auflagen des Bebauungsplanes (GFZ max. 0,35 und max. ein Vollgeschoss) eingehalten werden.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf an  
Dritte ist untersagt!



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 21509 Glinde, Kleiner Glinder Berg 30, Grundbuch von Glinde, Blatt 206

### 3.2 Ausführung und Ausstattung

(gem. Baubeschreibung aus der Bauakte und Hinweisen am Ortsbesichtigungstermin von außerhalb des Grundstücks)

Konstruktionsart:	massive Bauweise
Fundamente:	Ursprungsgebäude: nicht ermittelbar Anbauten: Stampfbeton
Kellerwände:	vermutlich Mauerwerk (teilunterkellert)
Umfassungswände:	Ursprungsgebäude: vermutlich Mauerwerk Anbauten: Kalksandstein
Außenverkleidung:	Klinker o. ä., nördliche Giebelseite mit Schindelverkleidung bzw. verputzt und Fachwerktopik o.ä.
Sockel:	tlw. Riemchen ö. ä., tlw. Klinker
Kamin / Schornstein:	2 Kamine vorhanden, Klinker
Innenwände:	Ursprungsgebäude: nicht ermittelbar Anbau von 1971: Kalksandstein Anbau von 1979: nicht ermittelbar
Geschossdecke:	Decke über KG: Ursprungsgebäude: vermutlich Stahlbeton Anbauten: Stahlbeton Decke über EG: Ursprungsgebäude: vermutlich Holzbalkendecke Anbauten: Stahlbeton
Treppen:	Kellertreppe: Ursprungsgebäude: nicht ermittelbar Anbau von 1971: Fertigbetonstufen Kelleraußentreppe: augenscheinlich und gem. Planunterlagen nicht vorhanden Geschosstreppe: Ursprungsgebäude: vermutlich Holztreppe Anbau von 1971: Holztreppe
Fußböden:	nicht ermittelbar
Innenansichten:	nicht ermittelbar



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 21509 Glinde, Kleiner Glinder Berg 30, Grundbuch von Glinde, Blatt 206

Fenster:	soweit ersichtlich Holzfenster mit Isolierverglasung
Fensterbänke:	nicht ermittelbar
Sohlbänke:	soweit ersichtlich Klinkerplatten
Rollläden:	außenliegende Rollläden vorhanden (soweit ersichtlich)
Türen:	Hauseingangstüren: Ursprungsgebäude: Holztür mit Lichtausschnitt und seitlichen Glasbausteinen
	Anbau von 1971: Holztürelement mit Glasausschnitt
	Innentüren: nicht ermittelbar
	Terrassentüren: wie Fenster (soweit ersichtlich)
Elektroinstallation:	nicht ermittelbar
Sanitäre Installation:	nicht ermittelbar
	Ausstattung: nicht ermittelbar
Küchenausstattung:	nicht ermittelbar
Heizung / Warmwasserversorgung:	Gem. Auskunft per Email vom 09.03.2026 des zuständigen Schornsteinfegers sind im Bewertungsobjekt zwei Heizungsanlagen vorhanden.  - Gasbrennwerttherme, Baujahr 2010 - Gas-Niedertemperatur-Therme, Baujahr 2005 - jeweils mit Warmwasser -

### Dach

Dachkonstruktion:	Holzdachkonstruktion
Dachform:	Satteldach mit zwei Dacherkern zur Straßenseite
Dacheindeckung:	Betondachstein, Dachunterschläge aus Holz Dacherker mit Schindelverkleidung verkleidet



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 21509 Glinde, Kleiner Glinder Berg 30, Grundbuch von Glinde, Blatt 206

Dachrinnen  
und Fallrohre: PVC (soweit ersichtlich)

### 3.2.1 Besondere Bauteile und Einrichtungen

- Markise (nicht wertrelevant)
- Satellitenschüssel (nicht wertrelevant)
- zwei Dacherker (im Ansatz der Herstellungskosten NHK enthalten)
- ansonsten nicht ermittelbar

### 3.3 Zustand

Grundrissgestaltung: nicht ermittelbar, gemäß Planunterlagen zweckmäßig, tlw. Durchgangszimmer

Anmerkung: Gem. Planunterlagen handelt es sich um ein Einfamilienhaus. Es sind jedoch zwei Hauseingangstüren und zwei Heizungsanlagen vorhanden. Für diese Wertermittlung wird eine Zweifamilienhausnutzung des Bewertungsobjekts unterstellt.

Belichtung und Besonnung: Wohnbereiche überwiegend Richtung Nordwesten ausgerichtet, Terrasse Richtung Nordwesten bzw. Süden ausgerichtet.

Bauschäden und -mängel: Zum Wertermittlungsstichtag bzw. Ortsbesichtigungstermin waren von außerhalb des Bewertungsgrundstücks folgende wesentlichen Bauschäden / -mängel erkennbar:

- tlw. fehlende bzw. defekte Verkleidung der Dacherker und einer Giebelseite (Schindelverkleidung)
- Dachunterschläge / Ortgangverkleidung überholungsbedürftig
- tlw. Risse in der Fassade
- an der Garage Putz- und Farbabplatzungen, Aufkantung der Garage überarbeitungsbedürftig
- Bewuchs am Giebel und der Garage
- tlw. defekte / lose Sockelplattenverkleidung

Über den Zustand im Innenbereich kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden.



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 21509 Glinde, Kleiner Glinder Berg 30, Grundbuch von Glinde, Blatt 206

Wirtschaftliche Wertminderung:	nicht ermittelbar
Anmerkung:	Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
Sonstige Besonderheiten:	Ein Energieausweis gem. Energieeinsparverordnung (EnEV) oder Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde nicht vorgelegt.
Allgemeine Anmerkung:	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

### 3.4 Nebengebäude, Außenanlagen u.ä.

**Garage** in massiver Bauweise mit Flachdach seitlich angrenzend an den Anbau von 1979, an der anderen Seite angrenzend an die östliche Grundstücksgrenze. Die Garage wurde im Zuge des Anbaus von 1979 errichtet.

**Holzschuppen und Holzpavillon mit Glasseitentteilen** im westlichen Teil des Bewertungsgrundstücks; soweit von außerhalb des Grundstücks ersichtlich nicht wertrelevant auf Grund des Alters und Zustands.

**Außenanlagen:**

- Kanalanschluss
- Zuwegungsflächen mit Betonpflastersteinen
- Rasenflächen
- Bewuchs / Hecken / Sträucher
- Terrasse nach Süden aus Thermodielen o.ä.

**Einfriedung:**

- tlw. Bewuchs / Hecken, Zaun, Holzschutzelemente (soweit ersichtlich)

### 3.5 Allgemeinbeurteilung

Insgesamt befindet sich das Bewertungsobjekt, soweit von außerhalb des Bewertungsgrundstücks ersichtlich, in einem befriedigenden Unterhaltungszustand mit tlw. vorhandenem Instandhaltungstau. Über den Zustand im Innenbereich und der nicht einsehbaren Grundstücksbereiche kann auf Grund der Besichtigungsweise keine Aussage getroffen werden.



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

---

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 21509 Glinde, Kleiner Glinder Berg 30, Grundbuch von Glinde, Blatt 206

### 4 Verkehrswertermittlung

betreffend das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 21509 Glinde, Kleiner Glinder Berg 30

Gemarkung Glinde

Flur	Flurstück(e)	Größe(n)
8	41/37	672 m <sup>2</sup>

Grundstücksgröße insgesamt: 672 m<sup>2</sup>

zum Wertermittlungstichtag: 27.02.2026

#### Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert:

"Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

---

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 21509 Glinde, Kleiner Glinder Berg 30, Grundbuch von Glinde, Blatt 206

### 4.1 Auswahl Wertermittlungsverfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgegenstands vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil diese Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35-39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert bzw. Bodenwertanteil und Wert der baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen, der baulichen Außenanlagen sowie der Wert der sonstigen Anlagen) ermittelt.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung (gem. §§ 27-34 ImmoWertV) durchgeführt. Das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (zur Beurteilung der Auswirkungen der erzielbaren Erträge) herangezogen.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert bzw. Bodenwertanteil und Ertragswert der baulichen Anlagen.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, insbesondere:

- Abweichungen vom normalen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen),
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 21509 Glinde, Kleiner Glinder Berg 30, Grundbuch von Glinde, Blatt 206

### 4.2 Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichsverfahren zu ermitteln (Bodenwertermittlung gemäß §§ 40-45 ImmoWertV).

Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte oder in anderer geeigneter und nachvollziehbarer Weise ermittelt werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Wenn für das Bewertungsgrundstück nicht genügend vergleichbare Verkaufspreise in ausreichender Anzahl vorliegen, wird der Bodenwert aus den herausgegebenen Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses ermittelt.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

#### 4.2.1 Bodenwert des Bewertungsobjektes

Gemäß Richtwert des Gutachterausschusses Kreis Stormarn beträgt der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024

in der Bodenrichtwertzone des Bewertungsobjekts  
in durchschnittlicher Lage = 405 €/m<sup>2</sup>

Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Baufläche/Baugebiet	= Wohnbaufläche
erschließungsbeitrags-	
rechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksbezugsgröße	= 700 m <sup>2</sup>



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

---

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 21509 Glinde, Kleiner Glinder Berg 30, Grundbuch von Glinde, Blatt 206

Der vom Gutachterausschuss ermittelte Bodenrichtwert bezieht sich auf ein 700 m<sup>2</sup> großes Grundstück für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser) in der betreffenden Richtwertzone. Da die Größe des Bewertungsgrundstücks in etwa dieser Referenzgröße entspricht, wird auf eine Anpassung des Bodenrichtwerts an die Grundstücksgröße des Bewertungsobjekts verzichtet. Zusätzliche Zu- oder Abschläge werden als nicht erforderlich erachtet.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 27.02.2026 wie folgt geschätzt:

- erschließungsbeitragsfreies Bauland

672 m<sup>2</sup> x 405 €/m<sup>2</sup> =

272.160 €

**Bodenwert insgesamt:**

**rd. 272.000 €**

Von immobilienpool.de bereitgestellt  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

---

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 21509 Glinde, Kleiner Glinder Berg 30, Grundbuch von Glinde, Blatt 206

### 4.3 Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35-39 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Sachwert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungswerten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

#### Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemein geltenden Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels vom statistischen Bundesamt herausgegebenen Baupreisindex. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

#### besondere Bauteile und Einrichtungen

Bei der Ermittlung der Herstellungskosten der Gebäude werden ggf. einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Die Gebäude ohne diese Bauteile werden mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten durch Wertzuschläge oder pauschale Ansätze (Zeitwerte) besonders zu berücksichtigen, sofern nicht sonst in den NHK-Ansätzen berücksichtigt oder im Ansatz des jeweiligen Sachwertmodells für die Marktanpassung des Sachwertes bereits enthalten.

#### Baunebenkosten

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten; insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen. Die Baunebenkosten hängen vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Der Ansatz ist in den Normalherstellungskosten enthalten.



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

---

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 21509 Glinde, Kleiner Glinder Berg 30, Grundbuch von Glinde, Blatt 206

### wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Ansätze sind für die jeweilige Gebäudeart bzw. dem herangezogenen Wertermittlungsmodell zu wählen.

### Alterswertminderung

Die Alterswertminderung ist die Minderung des Herstellungswerts wegen Alters. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Die Alterswertminderung wird in der Wertermittlungspraxis in der Regel linear auf der Basis der sachverständig geschätzten Restnutzungsdauer und der üblichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer ermittelt. Gemäß § 38 ImmoWertV ist stets eine lineare Alterswertminderung zu Grunde zu legen. Einige Marktanpassungsmodelle stellen jedoch auf die Alterswertminderung von Ross ab, weshalb ggf. auch das Alterswertminderungsmodell von Ross zur Anwendung kommt, um eine Modelkonformität zu gewährleisten. Das gewählte Alterswertminderungsmodell ist in der Berechnung angegeben.

### Sachwertfaktor / Marktanpassung

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Dies geschieht durch den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) gem. § 39 ImmoWertV.

### besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Sonstige, den Verkehrswert wertbeeinflussende Umstände (insbesondere Baumängel und Bauschäden und besondere Ertragsverhältnisse) werden nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV in geeigneter Weise durch einen Abschlag/Zuschlag berücksichtigt.



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 21509 Glinde, Kleiner Glinder Berg 30, Grundbuch von Glinde, Blatt 206

### 4.3.1 Sachwert Zweifamilienhaus

#### 4.3.1.1 Bruttogrundfläche

##### Berechnung der Bruttogrundfläche gem. Planunterlagen

###### Ursprungsgebäude:

* Teilkellergeschoss	2,70 m x	5,50 m =	14,85 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	6,36 m x	10,10 m =	64,24 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	3,20 m x	10,10 m	
	+ 6,00 m x	1,40 m =	<u>40,72 m<sup>2</sup></u>
			119,81 m <sup>2</sup>

###### Anbau von ca. 1971

Teilkellergeschoss	2,94 m x	2,69 m	
	+ 2,62 m x	3,29 m =	16,53 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	6,36 m x	6,00 m =	38,16 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	4,80 m x	4,80 m =	
	+ 3,50 m x	1,10 m =	<u>26,89 m<sup>2</sup></u>
			81,58 m <sup>2</sup>

###### Anbau von ca. 1979

Erdgeschoss	5,54 m x	6,00 m =	33,24 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	2,70 m x	1,00 m	
	6,00 m x	3,20 m =	<u>21,90 m<sup>2</sup></u>
			55,14 m <sup>2</sup>

**BGF gesamt:** = 256,53 m<sup>2</sup>  
rd. **257 m<sup>2</sup>**

\* Die Bruttogrundfläche für den Teilkeller des Ursprungsgebäudes ist geschätzt, da aus den vorhandenen Planunterlagen nicht eindeutig ersichtlich.



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 21509 Glinde, Kleiner Glinder Berg 30, Grundbuch von Glinde, Blatt 206

### Sachwertberechnung

Differenzierte Sachwertermittlung auf der Grundlage der 'Normalherstellungskosten 2010' (NHK 2010) des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau

Gesamtnutzungsdauer: 80  
Restnutzungsdauer: 25 Jahre

Sachverständigenseits wird für das Bewertungsobjekt eine Gebäudestandardstufe (gem. Anlage 2 SW-RL) von rd. 2,5 unterstellt. Die Einstufung des Gebäudestandards erfolgt auf Grund der Inaugenscheinnahme des Bewertungsobjekts von außerhalb des Grundstücks sowie anhand der vorliegenden Planunterlagen und Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung des spezifischen Baujahres. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts stattgefunden hat, in der Örtlichkeit können Abweichungen bestehen.

Typbeschreibung aus den Normalherstellungskosten 2010 des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau

Ausstattungsstandard: angenommen Gebäudestandard 2,5  
NHK-Typ 1.01; EFH, unterkellert, EG, voll ausgebautes DG, Stufe 2: 725 €/m<sup>2</sup> BGF, Stufe 3: 835 €/m<sup>2</sup> BGF, Ø 780 €/m<sup>2</sup> BGF  
NHK-Typ 1.21: EFH, nicht unterkellert, EG, voll ausgebautes DG, Stufe 2: 875 €/m<sup>2</sup> BGF, Stufe 3: 1005 €/m<sup>2</sup> BGF, Ø 940 €/m<sup>2</sup> BGF

Das Ursprungsgebäude und der Anbau von 1971 sind teilunterkellert; insgesamt ist das Bewertungsobjekt zu rd. 25 % unterkellert. Aufgrund dieser Bauweise wird ein gewichteter Ansatz der NHK-Typen 1.01 und 1.21, mit einer unterstellten Standardstufe von rd. 2,5, gewählt (780 €/m<sup>2</sup> x 0,25 + 940 €/m<sup>2</sup> x 0,75 = rd. 900 €/m<sup>2</sup>). Das Dachgeschoss des Bewertungsobjekts ist gem. Planunterlagen nur zu etwa 75 % ausgebaut, hier wäre noch ein Abschlag auf die NHK in Ansatz zu bringen. Für den Umstand, dass es sich beim Bewertungsobjekt um ein Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten handelt ist wiederum ein Zuschlag in Ansatz zu bringen. Insgesamt wird deshalb kein Ab- bzw. Zuschlag gewählt.

Ansatz: **900 €/m<sup>2</sup> BGF**

Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage von Korrekturfaktoren für  
- die Regionalisierung gem. Gutachterausschuss

0,984

Die Regionalisierung wird entsprechend dem Modell der abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren mit 0,984 gewählt.



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 21509 Glinde, Kleiner Glinder Berg 30, Grundbuch von Glinde, Blatt 206

Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010: (inkl. Baunebenkosten)	886 €/m <sup>2</sup>	
Baupreisindex zum Stichtag 27.02.2026 (Index IV / 2025) (Basisjahr 2010 = 100)	1,906	
Normalherstellungskosten : zum Wertermittlungsstichtag 27.02.2026	1.689 €/m <sup>2</sup>	
Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag: (1.689 € x 257 m <sup>2</sup> BGF)		434.073 €

Die Außenanlagen werden in der Regel prozentual zu den Herstellungskosten veranschlagt und berücksichtigt. Gem. Sachwertmodell des Gutachterausschusses werden die Außenanlagen jedoch bei durchschnittlichen Objekten nicht gesondert in Ansatz gebracht.

Außenanlagen: (0% der Herstellungskosten gem. Sachwertmodell ohne Wertansatz)		0 €
Zwischensumme:		434.073 €
Wertminderung wegen Alters (linear): Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre wirtschaftl. Restnutzungsdauer (geschätzt) 25 Jahre rd. 68,8% des Herstellungswertes Alterswertminderungsfaktor = 0,313		-298.642 €
Zwischensumme:		135.431 €
Zeitwert von besonderen Bauteilen und Einrichtungen: - keine wertrelevanten soweit von außen ersichtlich - ansonsten im NHK Ansatz bereits enthalten		
Insgesamt besondere Bauteile und Einrichtungen:	Zeitwert psch.:	0 €

Garage (gem. Sachwertmodell ohne eigenen Wertansatz)



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 21509 Glinde, Kleiner Glinder Berg 30, Grundbuch von Glinde, Blatt 206

Wert der baulichen Anlagen:		135.431 €
Bodenwertanteil: (siehe unter Pkt. 4.2)	rd.	272.000 €
<b>vorläufiger Sachwert:</b>		407.431 €
	rd.	<b>407.000 €</b>

### 4.3.2 Anpassung an den Grundstücksmarkt

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden.

Es ist deshalb erforderlich, dass der Sachwert an eine Marktlage angepasst wird, um das Regulativ des Marktes bei der Entwicklung des Verkehrswertes aus dem Sachwert einfließen zu lassen. Dies geschieht durch den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (vgl. § 39 ImmoWertV).

Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

#### Begründung Marktanpassung / Sachwertfaktor

Der zuständige Gutachterausschuss des Kreises Stormarn hat Sachwertfaktoren zur Marktanpassung für Ein- und Zweifamilienhäuser für verschiedene Lagen/Bodenwertniveaus im Kreis Stormarn abgeleitet und veröffentlicht.

Für die Lage des Bewertungsgrundstücks ist die folgende Regressionsformel für Bodenrichtwerte über 400 €/m<sup>2</sup> anzuwenden:

$$\text{Marktanpassungsfaktor} = -0,0003 \times \text{vorl. Sachwert}/1.000 + 1,6465$$

Gemäß Regressionsformel des Gutachterausschusses in der anzuwendenden Richtwertklasse beträgt der durchschnittliche Sachwertfaktor bei einem vorläufigen Sachwert von 407.000 € ca. 1,52, entsprechend einem Marktanpassungszuschlag von ca. 52,0%. Gem. Auswertungen des Gutachterausschusses ist aufgrund der konjunkturellen Entwicklung im 2. Halbjahr 2022 ein Rück-



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 21509 Glinde, Kleiner Glinder Berg 30, Grundbuch von Glinde, Blatt 206

gang der Marktanpassung um rd. 15 % zu verzeichnen. Aufgrund dieser Entwicklung und aufgrund des Gesamteindrucks des Bewertungsobjekts sowie die Ecklage an der Durchgangsstraße „Pappendieker Redder“ wird insgesamt auf den zuvor ermittelten Sachwertfaktor mit der Regressionsformel des Gutachterausschusses ein Abschlag in Höhe von 25 % in Ansatz gebracht.

Somit ergibt sich ein modifizierter Sachwertfaktor mit  $1,52 \times 0,75 = 1,14$ .

Aufgrund des abgeleiteten Sachwertfaktors sowie der individuellen Einschätzung des Bewertungsgegenstands zum Wertermittlungsstichtag wird ein Marktanpassungsfaktor/Sachwertfaktor mit rd. 1,14, respektive einem Marktanpassungszuschlag von rd. 14,0%, auf den vorläufig ermittelten Sachwert geschätzt und in Ansatz gebracht.

### Marktanpassung :

vorläufiger Sachwert: 407.431 €

Sachwertfaktor 1,14 ( 14 %)

marktangepasster vorläufiger Sachwert: 464.471 €

### 4.3.1 marktübliche Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse

Weiter sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt als Unsicherheitsfaktor zu berücksichtigen. Die Marktsituation ist insbesondere durch ein zurückhaltendes Kaufverhalten geprägt, welches auf gestiegene Energiepreise, erhöhte Finanzierungskosten infolge des gestiegenen Zinsniveaus sowie gestiegene Bau- und Modernisierungskosten zurückzuführen ist. Zudem wirkt sich die negative konjunkturelle Entwicklung nachfragemindernd aus. Insgesamt wird ein Marktanpassungsabschlag in Höhe von 10,0% auf den zuvor ermittelten Wert geschätzt ( $464.471 \text{ €} \times 0,90 = 418.024 \text{ €}$ ).

marktangepasster vorläufiger Sachwert: 418.024 €

### 4.3.2 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Um die geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer zu erreichen werden vorzunehmende Aufwendungen als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Bauschäden/-mängel sowie Instandhaltungsstau u.a.) in Ansatz gebracht.

Für die unter Punkt 3.3 und 3.4 dieses Gutachtens beschriebenen Bauschäden/-mängel u. unterl. Instandhaltung wird ein pauschaler Wertabschlag i.H.v. 10.000 € in Ansatz gebracht.



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 21509 Glinde, Kleiner Glinder Berg 30, Grundbuch von Glinde, Blatt 206

Ggf. können im Inneren des Bewertungsobjekts bzw. an von außerhalb des Bewertungsgrundstücks nicht sichtbaren Gebäudeteilen Bauschäden/-mängel u. unterl. Instandhaltung vorhanden sein; aufgrund der Besichtigungsweise nur von außerhalb des Bewertungsgrundstücks kann hierüber jedoch keine Aussage getroffen werden. Es wird in dieser Wertermittlung wegen der fehlenden Innenbesichtigung ein Risikoabschlag auf den Verkehrswert vorgenommen.

Die Wertminderung ist nicht gleichzusetzen mit den im Falle einer Instandsetzung bzw. Sanierung tatsächlich anfallenden Kosten. Im Rahmen einer Bewertung werden die Kosten nur in soweit angesetzt, als sie zur Wiederherstellung des baualtersgerechten Normalzustandes in Bezug auf die geschätzte Restnutzungsdauer erforderlich sind. Hierfür sind die Maßstäbe der Beurteilung durch den gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblich.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:  
(Bauschäden/-mängel u. unterl. Instandhaltung) psch. -10.000 €

Eine differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung wird empfohlen

**marktangepasster Sachwert:** rd. 408.024 €  
**408.000 €**

Von immobilienpool.de bereitgestellt  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

---

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 21509 Glinde, Kleiner Glinder Berg 30, Grundbuch von Glinde, Blatt 206

### 4.4 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27-34 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen wird im Ertragswertverfahren auf Grundlage des Ertrages (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils) ermittelt. Maßgeblich hierfür ist der Reinertrag. Dieser ermittelt sich aus dem Rohertrag (marktüblich erzielbare jährliche Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung) abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich der Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten). Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

#### Ertragsverhältnisse (Reinertrag, Rohertrag)

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 ImmoWertV).

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten.

#### Bewirtschaftungskosten

Dies sind die Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere des Gebäudes) laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die Abschreibung, die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis (§ 32 ImmoWertV). Die Abschreibung ist durch Einrechnung in den Vervielfältiger berücksichtigt.

#### Liegenschaftszinssatz / Kapitalisierungsfaktor

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er wird aus Marktdaten (Kaufpreise und den ihnen zugeordneten Reinerträgen) abgeleitet. Welcher Zinssatz (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objekts und der zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse (§ 34 ImmoWertV).

#### wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 21509 Glinde, Kleiner Glinder Berg 30, Grundbuch von Glinde, Blatt 206

### besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Sonstige, den Verkehrswert wertbeeinflussende Umstände (insbesondere Baumängel und Bauschäden und besondere Ertragsverhältnisse) werden nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV in geeigneter Weise durch einen Abschlag/Zuschlag berücksichtigt.

### 4.4.1 Ertragswert Zweifamilienhaus

#### Begründung tatsächliche Mieten:

Für diese Wertermittlung wird unterstellt, dass im Bewertungsobjekt zwei separate Wohneinheiten vorhanden sind. Grundlage hierfür sind die zwei vorhandenen Hauseingangstüren sowie die mündliche Auskunft des Ehemanns der Eigentümerin im Rahmen des Ortsbesichtigungstermins, wonach er und seine Ehefrau den südlichen Gebäudeteil und die Eltern der Eigentümerin den nördlichen Gebäudeteil zu Wohnzwecken eigennutzen. Auskunftsgemäß bestehen keine Miet- oder Pachtverhältnisse; für diese Wertermittlung wird Miet- und Pachtfreiheit unterstellt.

#### Tatsächliche Mieten (mietvertragliche Vereinbarungen):

Mieteinheit / Lage	Fläche/St.	Miete (Nettok.)	monatl.	jährl.
Wohneinheit 1 Ursprungsgebäude	80 m <sup>2</sup>		0 €	0 €
Wohneinheit 2 Anbau 1971/1979	80 m <sup>2</sup>		0 €	0 €
Garage	psch.		0 €	0 €

**tatsächlicher Ertrag insgesamt:** nicht bekannt

#### Begründung marktüblich erzielbare Mieten:

Die marktüblich erzielbaren Mieten sind vom Sachverständigen auf Basis von Mietangaben des Gutachterausschusses Kreis Stormarn in seinem Grundstücksmarktbericht ermittelt worden. Für Glinde gibt der Gutachterausschuss ein durchschnittliches Mietniveau in 2024 mit einer Spanne von 9,75 – 13,75 €/m<sup>2</sup> (Mittelwert 12,12 €/m<sup>2</sup>) an, bezogen auf Wohnungsmieten (nettokalt) für Wohnungen mit einer Größe von ca. 60 – 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Zunächst erscheint auf Grund des Baujahres, des äußeren Eindrucks sowie der Ecklage des Bewertungsobjekts zur Straße Papendieker Redder mit Durchgangsverkehr ein Mietansatz im unteren Spannenbereich gem. der o. g. Mietangaben des Gutachterausschusses angemessen. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein freistehendes Wohnhaus mit nur zwei Wohneinheiten handelt mit Grundstücksfrei- und Gartenflächen. Hierfür werden in der Regel höhere Mieten gezahlt als für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Insgesamt erscheint für die angenommene Beschaffenheit des Bewertungsobjekts zum Wertermittlungsstichtag ein Mietansatz im unteren bis mittleren Spannenbereich, geschätzt rd. 11,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, angemessen



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 21509 Glinde, Kleiner Glinder Berg 30, Grundbuch von Glinde, Blatt 206

Einfamilienhäuser und auch Zweifamilienhäuser wie das vorliegende Bewertungsobjekt werden auf dem Mietmarkt üblicherweise nicht nach Quadratmetermieten, sondern zu Pauschalmietten vermietet. Für die Wohnung 1 wird eine Gesamtmiete von rd. 900 €/Monat, entsprechend einer rechnerischen Quadratmetermiete von 11,25 €/m<sup>2</sup> als marktüblich erzielbar geschätzt, für die Wohneinheit 2 mit angenommener Gartenfreiflächennutzung im rückwärtigen Grundstücksbereich wird eine Gesamtmiete von rd. 940 €/Monat, entsprechend einer rechnerischen Quadratmetermiete von 11,75 €/m<sup>2</sup> als marktüblich erzielbar geschätzt; die Garage ist in dem Gesamtmietansatz für die Wohneinheit 2 enthalten und berücksichtigt und wird nicht separat in Ansatz gebracht.

### marktüblich erzielbare Mieten:

Mieteinheit / Lage		Fläche/St.	Miete (Nettok.)	monatl.	jährl.
Wohneinheit 1	Ursprungsgebäude	80 m <sup>2</sup>		900 €	10.800 €
Wohneinheit 2	Anbau 1971/1979	80 m <sup>2</sup>		940 €	11.280 €
Garage		psch.	inkl. der o.g. Miete		

**marktüblich erzielbarer Rohertrag insgesamt:** 1.840 € 22.080 €

**Jahresrohertrag:** rd. 22.080 €

Die Nettokaltmiete versteht sich ohne umlagefähige Betriebskosten, Grundsteuer und Versicherungen, die gem. II. BV von Mietern zusätzlich zur Nettokaltmiete getragen werden. Die geschätzten Mietansätze haben keinen Einfluss auf ggf. abzuschließende Mietverträge und sind auch nicht geeignet, Mieterhöhungen zu begründen. Ein Anspruch auf Durchsetzbarkeit einer bestimmten Miethöhe im Objekt gegenüber dem Sachverständigen leitet sich hieraus nicht ab.

### Begründung gewählter Liegenschaftszinssatz

Die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes sollte dem Sachverständigen im Idealfall von den zuständigen Gutachterausschüssen zur Verfügung gestellt werden. Im vorliegenden Fall gibt der zuständige Gutachterausschuss des Kreises Stormarn in seinem Grundstücksmarktbericht von 2022 Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser mit einer Spanne von 0,55 -3,88 % an, bei einem Mittelwert von 1,7 %. Neuere Werte liegen nicht vor.

Der IVD (Immobilienverband Deutschland) gibt für Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung bis Dreifamilienhaus eine mittlere Liegenschaftszinsspanne von 1,5 - 4,5 % an, Stand Januar 2026.

Auf Basis der o.g. Liegenschaftszinsangaben sowie der individuellen Risikoeinschätzung des Bewertungsobjektes wird zum Wertermittlungsstichtag ein Liegenschaftszinssatz mit rd. 2,75% als angemessen erachtet und in Ansatz gebracht.



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 21509 Glinde, Kleiner Glinder Berg 30, Grundbuch von Glinde, Blatt 206

### Ertragswertberechnung

**Jahresrohertrag:** **rd. 22.080 €**

**Bewirtschaftungskosten** (Verwaltungs-, Betriebs-, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis ohne Umlagen):

20% des Rohertrages = -4.416 €

**Jahresreinertrag:** **17.664 €**

Wert der anrechenbaren Grundstücksfläche:  
(siehe Bodenwertermittlung unter Pkt. 4.2) = 272.000 €

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:  
(Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils,  
der den Erträgen zuzuordnen ist)  
 $272.000 \text{ €} \times 2,75\% = -7.480 \text{ €}$

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen: **10.184 €**

wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes: 25 Jahre  
Vervielfältiger / Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV) = 17,91  
einschl. Abschreibung und 2,75% Liegenschaftszinssatz  
 $10.184 \text{ €} \times 17,91 = 182.395,44 \text{ €}$

Ertragswert der baulichen Anlagen: 182.395 €

Bodenwertanteil: (siehe unter Pkt. 4.2) 272.000 €

**vorläufiger Ertragswert:** **rd. 454.000 €**

#### 4.4.2 marktübliche Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse

Weiter sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt als Unsicherheitsfaktor zu berücksichtigen. Die Marktsituation ist insbesondere durch ein zurückhaltendes Kaufverhalten geprägt, welches auf gestiegene Energiepreise, erhöhte Finanzierungskosten infolge des gestiegenen Zinsniveaus sowie gestiegene Bau- und Modernisierungskosten zurückzuführen ist. Zudem wirkt sich die negative konjunkturelle Entwicklung nachfragemindernd aus. Insgesamt wird ein Marktanpassungsabschlag in Höhe von 10,0% auf den zuvor ermittelten Wert geschätzt ( $454.395 \text{ €} \times 0,9 = 408.956 \text{ €}$ ).

**marktangepasster vorläufiger Ertragswert:** 408.956 €



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 21509 Glinde, Kleiner Glinder Berg 30, Grundbuch von Glinde, Blatt 206

### 4.4.3 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Um die geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer zu erreichen werden vorzunehmende Aufwendungen als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Bauschäden/-mängel u. un-terl. Instandhaltung) in Ansatz gebracht.

Siehe Punkt 4.3.2 in diesem Gutachten.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:  
(Bauschäden/-mängel u. un-terl. Instandhaltung)

psch. -10.000 €

Eine differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung wird empfohlen

**Ertragswert:**

398.956 €  
**rd. 399.000 €**

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

---

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 21509 Glinde, Kleiner Glinder Berg 30, Grundbuch von Glinde, Blatt 206

### 4.5 Verkehrswert / Marktwert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgegenstands werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorwiegend am marktangepassten Sachwert orientieren. Der Verkehrswert wird aus dem marktangepassten Sachwert abgeleitet.

#### Ermittelte Werte:

Bodenwertanteil:	272.000 €
marktangepasster Sachwert:	408.000 €
Ertragswert:	399.000 €

Der Verkehrswert (Marktwert) für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 21509 Glinde, Kleiner Glinder Berg 30

Gemarkung Glinde, Flur 8, Flurstück(e) 41/37

wird zum Wertermittlungsstichtag 27.02.2026 in freier und sachverständiger Schätzung und unter Beachtung aller Vor- u. Nachteile mit 408.000 €

abzügl. eines Risikoabschlags von 41.000 € (rd. 10%) wegen fehlender Innenbesichtigung mit

**367.000 € unbelastet**

in Worten: **Dreihundertsiebenundsechzigtausend EURO** geschätzt.

Der Risikoabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung wird vorgenommen, da der übliche Marktteilnehmer ohne Innenbesichtigung höchstwahrscheinlich einen geringeren Kaufpreis zahlen wird.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis, nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Dieses Gutachten genießt Urheberschutz; es ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag gegenseitig Rechte geltend machen. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte (auch auszugsweise) ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen zulässig.

Hamburg, den 30. März 2026

---

Dipl.-Ing. Ole Rintelen  
Diplom-Sachverständiger (DIA)



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

---

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 21509 Glinde, Kleiner Glinder Berg 30, Grundbuch von Glinde, Blatt 206

### 5 Literaturverzeichnis

#### **KLEIBER:**

Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von ImmoWertV und BauGB, 10. Auflage, 2023

#### **SPRENGNETTER:**

Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen - Sinzig (Loseblattsammlung)

#### **SCHMITZ/KRINGS/DAHLHAUS/MEISEL:**

Baukosten – Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung - 25. Auflage 2024/25

#### **BGB**

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S.42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2021 (BGBl. I S. 5252)

#### **BauGB**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)

#### **BauNVO**

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I. S. 1802)

#### **ImmoWertV**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (BGBl. I 2021, 2805)

#### **WoFIV**

Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (BGB I 2003, 2346)

#### **II.BV**

Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen vom 12.10.1990 zuletzt geändert durch 5. ÄndVO vom 23.07.1996

#### **DIN 283**

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; Obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

---

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 21509 Glinde, Kleiner Glinder Berg 30, Grundbuch von Glinde, Blatt 206

### 6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage A	Kartografische Darstellung, Luftbild (3)
Anlage B	Liegenschaftskartenausschnitt, Übersichtsplan (2)
Anlage C	Ausschnitt Bebauungsplan (1)
Anlage D	Grundrisse, Ansichten, Schnitt (2)
Anlage E	Objektfotos (6)

Insgesamt 5 Anlagen mit 14 Seiten.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 21509 Glinde, Kleiner Gliner Berg 30, Grundbuch von Glinde, Blatt 206

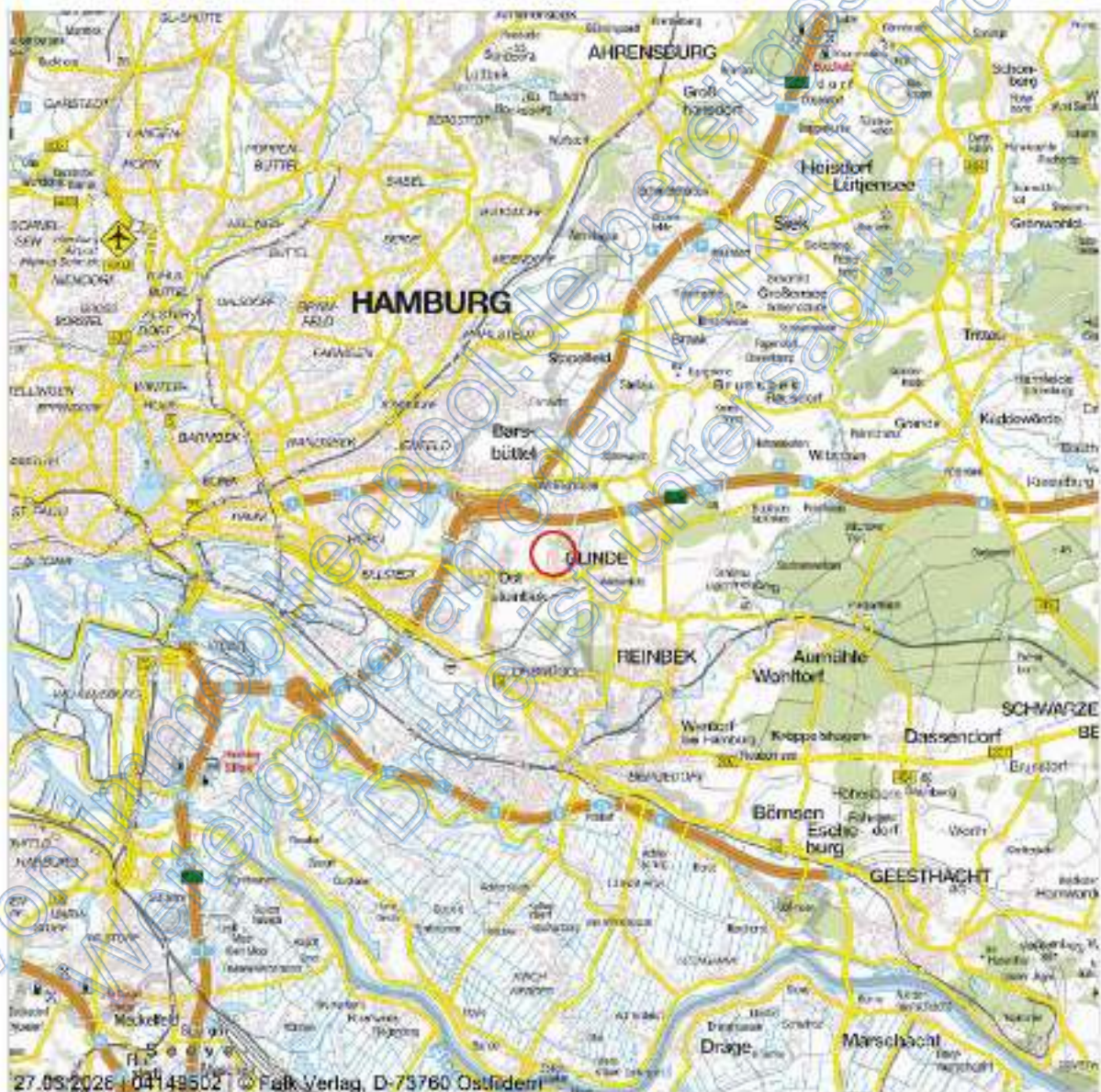
### Anlage A - Kartografische Darstellung, Luftbild

#### Übersichtskarte MairDumont

21509 Glinde, Kr Stormarn, Kleiner Gliner Berg 30



Geoport



Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckexemplaren.)  
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Höhenstruktur, die Gemeindegrenzen und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Diskont genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle  
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

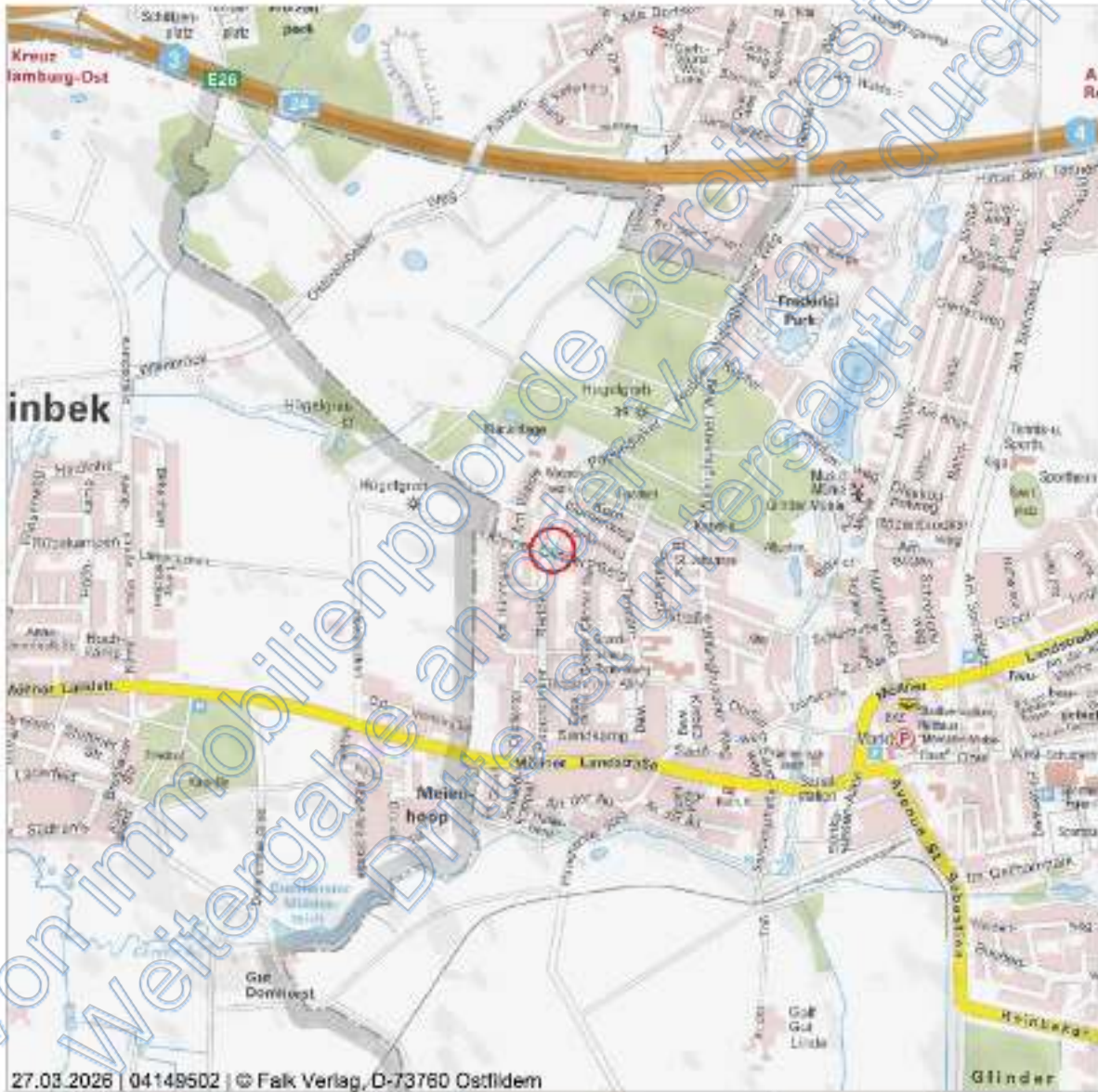
Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 21509 Glinde, Kleiner Glinde Berg 30, Grundbuch von Glinde, Blatt 206

### Regionalkarte MairDumont

21509 Glinde , Kr Stormarn, Kleiner Glinde Berg 30



Geoport



27.03.2026 | 04149502 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000  
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



0

2.000 m

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Diese Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabbereich 1:10.000 bis 1:20.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgericht.

#### Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

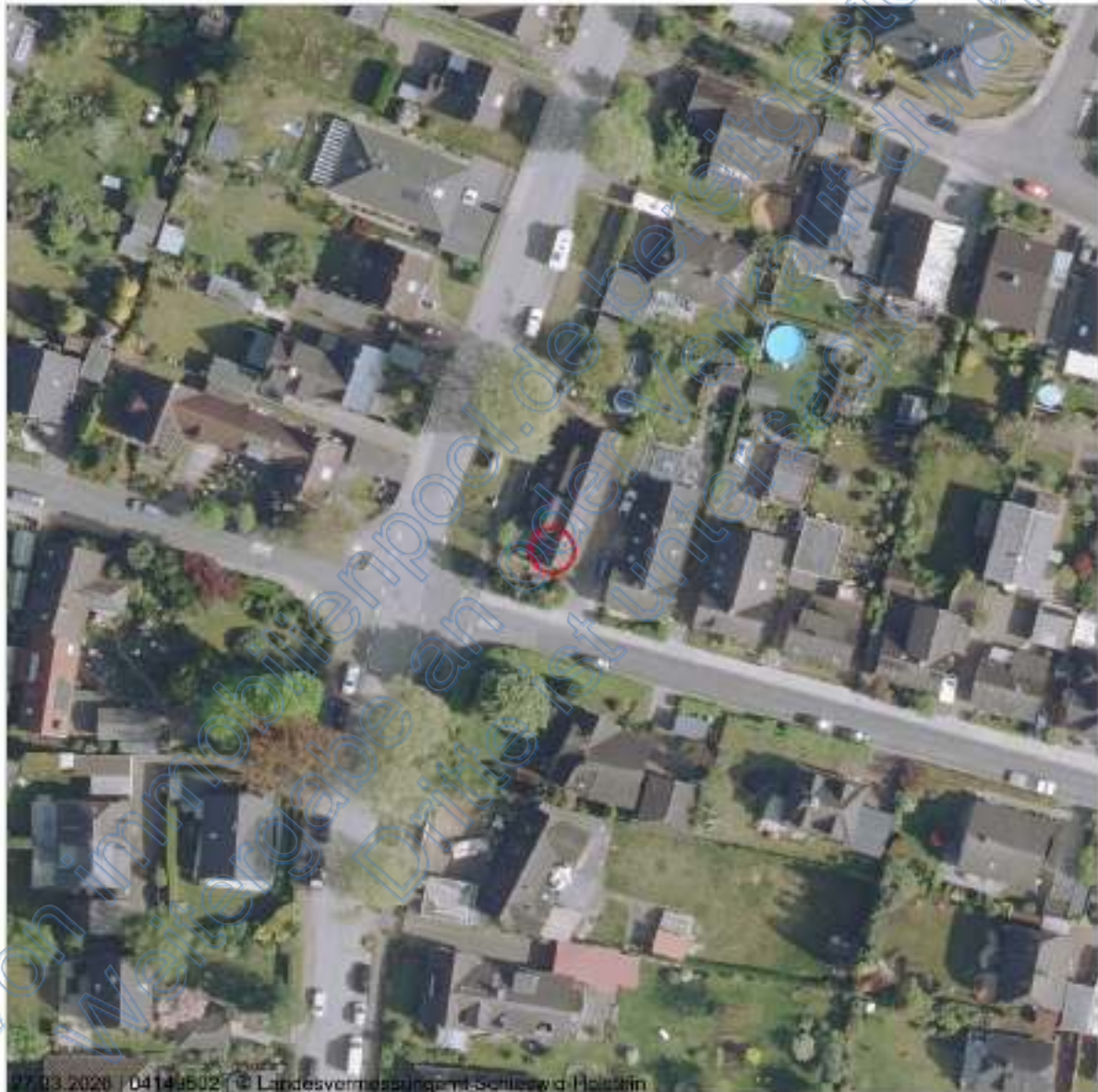
Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 21509 Glinde, Kleiner Glinder Berg 30, Grundbuch von Glinde, Blatt 206

### Orthophoto/Luftbild Schleswig-Holstein

21509 Glinde , Kr Stormarn, Kleiner Glinder Berg 30



Geoport



Maßstab (Im Papiendruck): 1:1.000  
Ausdehnung: 170 m x 170 m



0

100 m

#### Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfrei, maßstabgetreu und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein (LVormGeo SH). Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40 cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Schleswig-Holstein vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

#### Datenquelle

Landesvermessungamt Schleswig-Holstein Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befliegungsgebiet).



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

---

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 21509 Glinde, Kleiner Glinder Berg 30, Grundbuch von Glinde, Blatt 206

### Anlage B - Liegenschaftskartenausschnitt, Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

---

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in  
21509 Glinde, Kleiner Gliner Berg 30, Grundbuch von Glinde, Blatt 206

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

---

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 21509 Glinde, Kleiner Glinder Berg 30, Grundbuch von Glinde, Blatt 206

### Anlage C - Ausschnitt Bebauungsplan (ohne Maßstab)

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

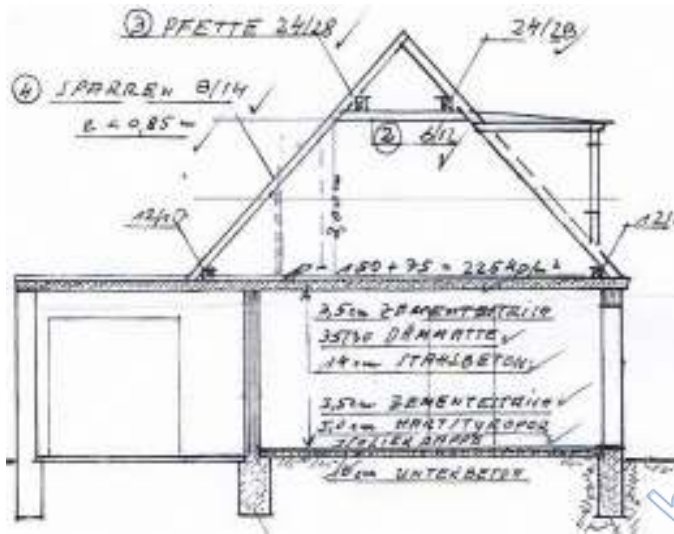
**Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 24 (1. Änderung) der Gemeinde Glinde**



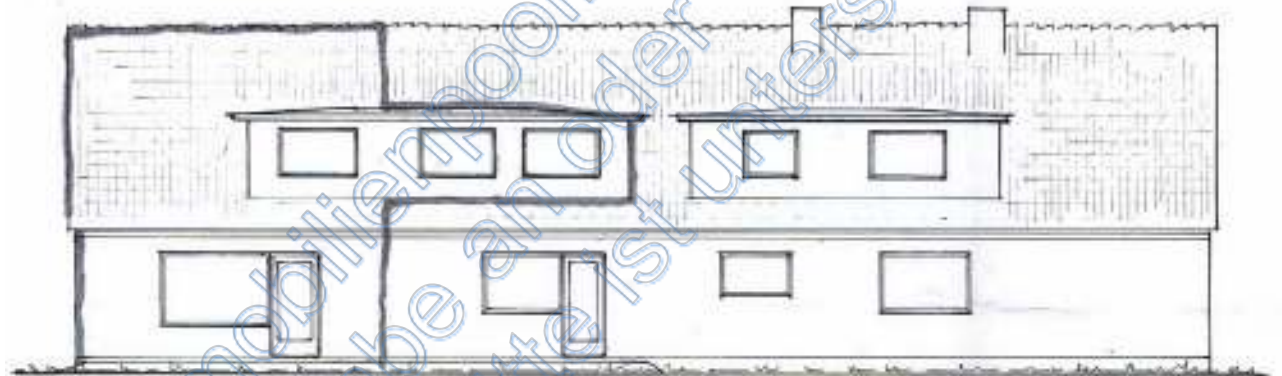


## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 21509 Glinde, Kleiner Glinde Berg 30, Grundbuch von Glinde, Blatt 206



Schnitt



Straßenansicht "Papendieker Redder" / Nordwestansicht



Giebelansicht / Nordostansicht



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 21509 Glinde, Kleiner Glinder Berg 30, Grundbuch von Glinde, Blatt 206

### Anlage E - Objektfotos



Straßensituation "Kleiner Glinder Berg"  
mit Bewertungsgrundstück (links)

Blick Richtung Osten



Straßensituation "Papendieker Redder" mit  
Bewertungsobjekt

Blick Richtung Norden



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 21509 Glinde, Kleiner Glinder Berg 30, Grundbuch von Glinde, Blatt 206



Straßenansicht Bewertungsobjekt vom  
"Papendieker Redder"

Blick Richtung Nordosten



Straßen-/Giebelansicht Bewertungsobjekt  
mit Zufahrt vom "Kleiner Glinder Berg"

Blick Richtung Nordosten



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 21509 Glinde, Kleiner Glinder Berg 30, Grundbuch von Glinde, Blatt 206



Straßen-/Giebelansicht mit Zufahrt und Garage

Blick Richtung Norden



Straßen-/Giebelansicht mit Zufahrt und Garage

Blick Richtung Nordwesten



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 21509 Glinde, Kleiner Gliner Berg 30, Grundbuch von Glinde, Blatt 206



Straßenansicht vom  
"Papendieker Redder"

Blick Richtung Nordosten



Straßenansicht / Giebelansicht vom  
"Papendieker Redder"

Blick Richtung Süden



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 21509 Glinde, Kleiner Glinder Berg 30, Grundbuch von Glinde, Blatt 206



Grundstücksfreifläche nördlicher Teil

Blick Richtung Südosten



Grundstücksfreifläche südlicher Teil

Blick Richtung Südosten



## Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 21509 Glinde, Kleiner Gliner Berg 30, Grundbuch von Glinde, Blatt 206



Detailansicht Gaubenverkleidung  
vom "Papendieker Redder"

Blick Richtung Osten



Detailansicht lose Sockelverkleidung

Blick Richtung Nordwesten